

**STADTLEBEN PUR | 77 m<sup>2</sup> | Perfekter Grundriss | Lift |  
Jetzt sichern**



**Objektnummer: 294786**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	77,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.883,12 €
Betriebskosten:	154,00 €
USt.:	27,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dejan Ljepoja, MBA**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz



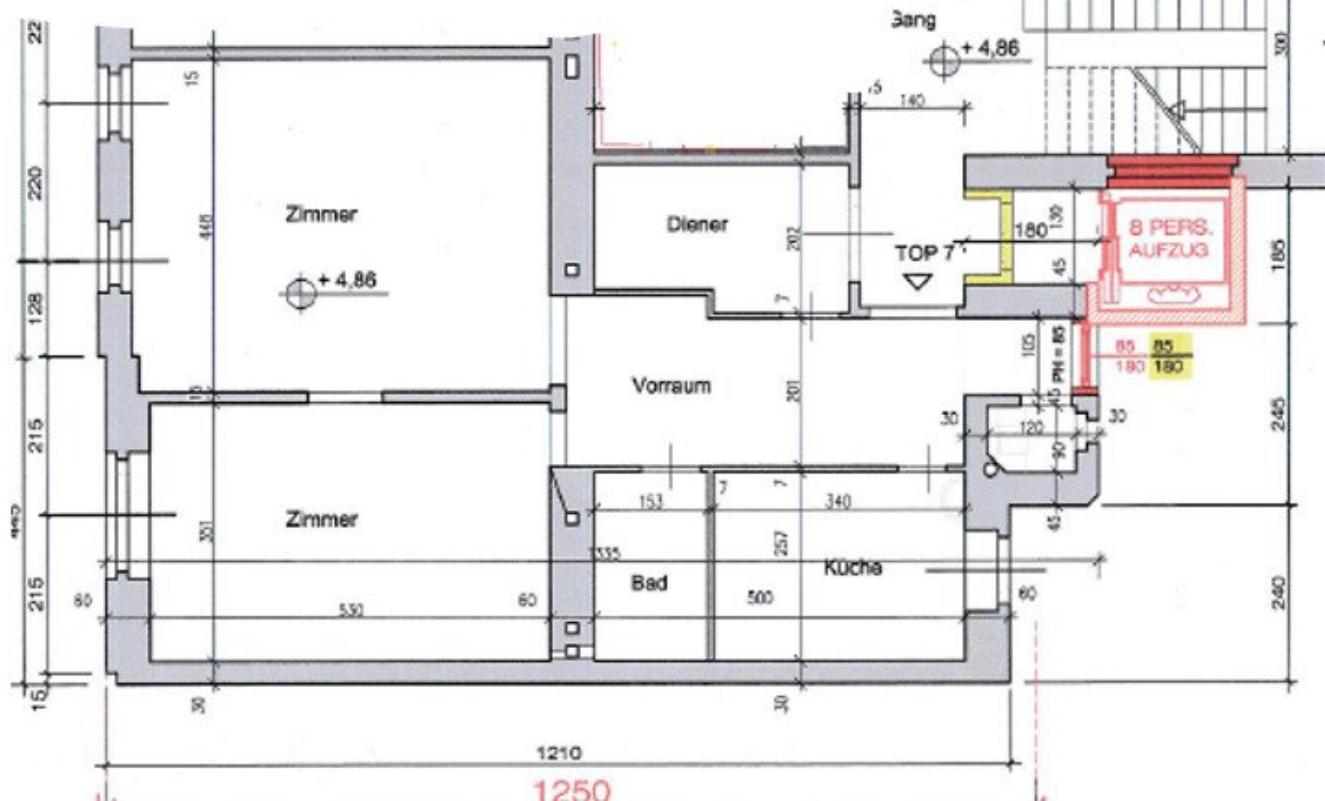
 SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



 SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND







# Objektbeschreibung

**STADTLEBEN PUR | 77 m<sup>2</sup> | Perfekter Grundriss | Lift | Jetzt sichern**

Diese attraktiv bepreiste **3-Zimmer-Wohnung** im **1. Liftstock** überzeugt durch eine **hofseitige Ruhelage**, viel Tageslicht und einen **sehr gut nutzbaren Grundriss** auf ca. **77 m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Ideal für **Eigennutzer**, die ruhig wohnen möchten, ebenso wie für **Investoren**, die eine nachhaltig vermietbare Wohnung in urbaner Lage suchen.

## Raumaufteilung:

- Großzügiger Vorraum mit Platz für Garderobe
- Lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer
- Geräumiges Schlafzimmer
- Zweites Zimmer (Kinder- / Arbeits- / Gästezimmer)
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche
- Lift im Haus

## Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 77 m<sup>2</sup>
- Stockwerk: 1. Liftstock
- Lage: hofseitig, ruhig
- Bezug: ab sofort
- Kaufpreis: € 299.000,-

## Warum diese Wohnung überzeugt:

- Ruhige Hoflage trotz sehr guter Infrastruktur
- Klarer, funktionaler Grundriss
- Sofort nutzbar, keine Wartezeit
- Stabile Nachfrage bei Vermietung

**Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, dieses Schmankerl wird nicht lange zu haben sein!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap